

DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE

# Plan Local d'Urbanisme

*Mouy-sur-Seine*

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 25 octobre 2013	prescrite le :
arrêtée le : 31 mai 2016	arrêtée le :
approuvée le : 11 juin 2018	approuvée le :
modifiée le :	modifiée le :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mis à jour le :	mise à jour le :

PIECE N° 4

REGLEMENT

agence d'aménagement et d'urbanisme

**EU-CRÉAL**

1644 avenue de Marbois 77250 CLIFLES  
Tel.: 01.60.70.25.08. Fax.: 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :  
11 juin 2018

Le président  
Roger DENORMANDIE

## SOMMAIRE

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	- Champ d'application territorial et juridique du Plan	2
Article 2	- Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	2
Article 3	- Division du territoire en zone et documents annexes	2
Article 4	- Adaptations mineures et dérogations	4
Article 5	- Reconstruction à l'identique	5
Article 6	- Desserte des véhicules incendie	5

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I	- Dispositions applicables à la zone UA	7
Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone UB	13
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone UX	28

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

Chapitre II	- Dispositions applicables à la zone A	39
Chapitre III	- Dispositions applicables à la zone N	48
DEFINITIONS et annexes		57

\*

\* \* \*

## TITRE I

### DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 151-8 à L 151-42 et R 151-30 à R 151-50 du code de l'urbanisme.

#### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET JURIDIQUE DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de MOUY-SUR-SEINE.

**Article L112-4** : Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales sont compatibles avec les dispositions de la présente section. Ces dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, aménagements, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées pour la protection de l'environnement.

#### ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

**Article L111-1** : Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1° Les dispositions des articles L 111-3 à L 111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable ;

2° Les dispositions de l'article L 111-22 ne sont pas applicables dans les territoires où un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu est applicable.

**Article R111-1** – Le règlement national d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

1o Les dispositions des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-10 et R 111-28 à R 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;

2o Les dispositions de l'article R 111-27 ne sont applicables ni dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L 313-1. Les termes utilisés par le règlement national d'urbanisme peuvent être définis par un lexique national d'urbanisme, pris par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

#### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET DOCUMENTS ANNEXES

1 - Le territoire couvert par le présent P.L.U. est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles ou non équipées (AU, A et N) dont les délimitations sont reportées au document graphique principal constituant les pièces n° 3 du dossier.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics pour lesquels s'appliquent les dispositions de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

<sup>1</sup> **Article L151-41** Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ; 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ; 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

2- Les documents annexes (pièce n° 5) font en outre apparaître notamment, en tant que de besoin :

**Article L151-43** : Les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

**Article L152-7** : Après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan local d'urbanisme soit, s'il s'agit d'une servitude d'utilité publique nouvelle définie à l'article L. 151-43, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude, instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste mentionnée à l'article L. 151-43, le délai d'un an court à compter de cette publication.

**Art. R. 151-51** – Les annexes au plan local d'urbanisme comprennent, s'il y a lieu, outre les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol appartenant aux catégories figurant sur la liste annexée au présent livre mentionnées à l'article L. 151-43, les éléments énumérés aux articles R. 151-52 et R. 151-53.

**Art. R. 151-52** – Figurent en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants, prévus par le présent code :

1o Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;

2o Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;

3o Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-15 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

4o Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

5o Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;

6o L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1o de l'article L. 122-12 ;

7o Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

8o Les zones d'aménagement concerté ;

9o Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;

10o Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;

11o Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;

12o Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;

13o Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ;

14o Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1.

**Art. R. 151-53** – Figurent également en annexe au plan local d'urbanisme, s'il y a lieu, les éléments suivants :

- 1o Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;
  - 2o Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;
  - 3o Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;
  - 4o Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;
  - 5o Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
  - 6o Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;
  - 7o Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;
  - 8o Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
  - 9o Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;
  - 10o Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement.
- 3- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
- la zone UA référencée au plan par l'indice UA
  - la zone UB référencée au plan par l'indice UB
  - la zone UX référencée au plan par l'indice UX
- 4- Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
- la zone A référencée au plan par l'indice A
  - la zone N référencée au plan par l'indice N

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES ET DEROGATIONS**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable dans la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

**Article L162-3** : Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

**Article L162-4** : L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

**Article L152-5 :** L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- 1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- 2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- 3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

#### **ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

**Article L111-15 :** Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolì, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

#### **ARTICLE 6 - DESSERTE DES VEHICULES INCENDIE**

La desserte des bâtiments à usage d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2 è partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à usage industriel ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voies déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié).

Lorsqu'une voie de desserte comportant des appareils hydrauliques ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m<sup>2</sup> (4 x 8), en surlargeur des chemins de circulation, pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des Services de Sécurité.

Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.



## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

*Art. R. 151-18 – Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

Le présent titre s'applique aux zones urbaines du P.L.U. qui sont les suivantes :

- Zone UA : centre traditionnel du village.
- Zone UB : extensions périphériques récentes.
- Zone UX : activités économiques.



## TITRE II

### CHAPITRE I

#### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

##### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

*Il s'agit du centre ancien du chef-lieu aggloméré, affecté essentiellement à l'habitat, mais aussi aux services et activités qui en sont le complément, notamment sur le plan des équipements collectifs.*

*Celui-ci présente une densité variable et les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre continu sur l'alignement des voies.*

*Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :*

- *Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.*
- *Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.*

- *Pour la destination « commerce et activités de service » :*

*Artisanat et commerce de détail.*

*Restauration.*

*Commerce de gros.*

*Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.*

*Hébergement hôtelier et touristique.*

*Cinéma.*

- *Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :*

*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*

*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*

*Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale*

*Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs.*

*Autres équipements recevant du public.*

- *Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureaux, centres de congrès et d'exposition.*



## SECTION I

### **ARTICLE UA.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-dessous sont réputés autorisés sans condition.

#### **1.1 - Sont interdits :**

- Les éoliennes, sauf si elles sont de type hélicoïdal ou posées sur toiture.
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Le comblement des puits, marais fossés, rus et des zones humides.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt.
- Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.
- Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau.
- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
- En application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur le document graphique 5D.3, de 30 mètres mesurés du bord extérieur de la chaussée en bordure de la RD 412.

#### **1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appliquées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les installations soumises ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées, à condition que les nuisances, notamment olfactives ou auditives, et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Les constructions à usage d'activités artisanales, à condition qu'elles ne présentent aucune nuisance pour le voisinage (bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse) et que leurs besoins en infrastructure de voirie et de réseaux divers soient compatibles avec leur capacité actuelle.

- Dans les secteurs inondables (repérés au plan SD 3) toute construction, exhaussement, clôture, remblai sera soumis aux prescriptions du service chargé de la préservation du champ d'inondation. En particulier, toute construction, exhaussement, clôture, remblai en zone de grand écoulement ne pourra être autorisé sans étude hydraulique préalable.

En zone secondaire (risques de type B, expansion) ne pourront être autorisés que des remblais limités à l'emprise de la construction ; les clôtures ne devront pas s'opposer à l'écoulement (poteaux espacés de 5 m avec 2 fils lisses superposés maximum et le muret sera au niveau du sol). Aucun stockage ne pourra être enterré.

Les constructions qui ne sont pas interdites dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B (expansion) ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 cm au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation fixée par le service de navigation de la Seine et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible ainsi que les chaufferies sont placées au minimum à cette cote ou à défaut à l'abri d'un couvrage étanche.

Dans les zones à risque d'inondation de type A (grand écoulement) ou B (expansion), l'aménagement des infrastructures destinées à accueillir des activités liées à la fonction portuaire et logistique (escales et ports de plaisance, plateformes logistiques portuaires...) sera autorisé sous réserve que des mesures compensatoires soient envisagées afin que l'aménagement réalisé soit sans impact sur les capacités d'écoulement ou d'expansion des crues du fleuve.

## **ARTICLE UA.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UA.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

**3.1 - Emprise au sol.<sup>2</sup>**

<sup>2</sup> Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

- Il n'est pas fixé de règle en pourcentage, mais chaque bâtiment ou ensemble de bâtiments contigus ne pourra présenter une emprise au sol unitaire de plus de 200 m<sup>2</sup> par propriété existante.

### 3.2 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- Les constructions nouvelles et surélévations doivent respecter les règles suivantes :

Le nombre de niveaux construits est limité à 3, soit R + 1 + comble, avec une hauteur comprise en 7 et 11 mètres au faîtage. Les sous-sols enterrés sont interdits. Les constructions seront édifiées sur un vide sanitaire.

- Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,60 par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes. Cette prescription pourra ne pas s'appliquer dans les secteurs inondables.

- Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;

- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. dans les conditions fixées à l'article UA.1 ;

- l'aménagement, le changement de destination et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.

### 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer.

Néanmoins elles pourront être édifiées en recul égal ou supérieur à 1,5 mètres :

- lorsque l'alignement aura été bordé de constructions sur toute la longueur de façade,
- lorsque la continuité de l'alignement sera assurée par les clôtures dont les règles sont définies à l'article 4.2.

En outre, un recul du portail, de 2 mètres minimum, sera autorisé pour permettre la manœuvre et le stationnement des véhicules hors de la voie publique.

Dans l'ensemble de la zone les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination et aux extensions, limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ;

- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. dans les conditions fixées à l'article UA.1.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

### 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles :

- Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins une limite séparative latérale aboutissant aux voies, en respectant les marges de reculement définies ci-dessous :

En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :

- 3 mètres, en cas de retrait des deux limites séparatives latérales ;

- 6 mètres, en cas de retrait sur une seule de ces limites.

Cette distance est portée à 10 mètres pour toutes les limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies.

Dans l'ensemble de la zone les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination et aux extensions, limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. dans les conditions fixées à l'article UA.1.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements, changements de destination et aux extensions, limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. dans les conditions fixées à l'article UA.1.

## **ARTICLE UA.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

Il n'est pas fixé de règle.

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées.

#### Toitures

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions à édifier comporteront une toiture à pentes. Celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 ° et 45 ° et ne comportant aucun débord sur les pignons. Les toitures à quatre pentes présenteront en outre obligatoirement une ligne de faîtage principale

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété, sauf recherche d'une meilleure exposition au soleil.

L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture.

Les fenêtres de toits sont autorisées si elles sont implantées dans le même alignement vertical que les ouvertures des étages inférieurs et si elles sont implantées dans le tiers inférieur du versant de toiture. Elles seront implantées de préférence sur le versant côté privatif de la propriété.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 5 mètres pourront être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente. Il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et

de couleurs avec ceux de la construction principale. Les bacs-acier de couleur tuile sont autorisés sur les dépendances et annexes.

Les toitures à pentes seront recouvertes soit par de la tuile de ton brun à brun-rouge vieilli, soit par de l'ardoise, ou bien par un produit similaire présentant le même aspect extérieur.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural.

#### Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Elles seront conformes aux choix de coloration présentés en annexe.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

#### Clôtures :

Le long des voies où un recul des constructions nouvelles par rapport à l'alignement est possible, une clôture pourra être réalisée sur l'alignement.

Cette clôture sera constituée soit :

- de murs de maçonnerie d'aspect et de couleur identiques aux murs des constructions auxquels elle se raccorde, la hauteur n'excédant pas 2 mètres ;
- d'éléments ajourés, en bois ou en maçonnerie, ou en matériaux d'aspect similaire, dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 mètre, ou bien en grille ou grillage, doublés ou non de haie végétale, composée d'essences locales.

Les hauteurs seront mesurées côté rue mais éléments de portail non compris.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U, doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

#### Dispositions diverses :

Les citernes non enterrées de combustibles seront soit implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage, soit dissimulées par un accompagnement paysager.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, ou s'il s'agit d'un projet

*utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.*

*Pour les vérandas, verrières, oriels ou baies vitrées, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées.*

*Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisation seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.*

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

*Les constructions qui ne sont pas interdites dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B (expansion) ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 cm au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation fixée par le service de navigation de la Seine et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible ainsi que les chaufferies sont placées au minimum à cette cote ou à défaut à l'abri d'un cuvelage étanche.*

### **ARTICLE UA.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.**

##### Obligation de planter

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, les seules essences autorisées sont les essences indigènes, charme, houx, if, lierre, troène commun, etc.

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U., une surface au moins égale à 50 %, de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.*

#### **5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir**

*Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques (les mares à enjeux et les éléments de trame verte protégés) doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.*

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine :

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Il n'est pas fixé de règle.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

*Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.*

## **ARTICLE UA.6 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

*Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, opération ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.*

*Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.*

*Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.*

*Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective, en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.*

*Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:*

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres
- dégagement : 6 x 2,3 mètres, soit une surface moyenne de 26 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

*Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.*

### **2 - Nombre d'emplacements**

*La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.*

*Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35<sup>3</sup> du code de l'urbanisme.*

<sup>3</sup> Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

*Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.*

#### Constructions à usage d'habitation :

*Il sera créé au moins deux places de stationnement non couvertes par logement. Pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 120 m<sup>2</sup>, une place supplémentaire est imposée.*

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.*

*Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.*

*Pour les opérations d'ensemble (lotissements ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de cinq logements, à l'usage des visiteurs.*

#### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

*Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher doit être aménagé.*

#### Constructions à usage industriel ou d'entrepôt :

*La surface affectée au stationnement doit être égale à :*

- 60% de la surface de plancher affectée aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

*En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.*

*Pour les activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.*

#### Constructions à usage commercial :

*Il sera créé une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface de plancher.*

*Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.*

*Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.*

---

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>o</sup> du présent article, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2<sup>o</sup> et 3<sup>o</sup> de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.



Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

*Il doit être aménagé une place de stationnement pour :*

- *une chambre d'hôtel,*
- *10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,*
- *3 places de spectacle.*

Hôpitaux, cliniques :

*Il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris le parc intérieur.*

*Ce chiffre peut être ramené à 15 pour les hôpitaux psychiatriques, pour les hospices ou maisons de retraite.*

Etablissements d'enseignement :

*Il doit être aménagé pour les établissements du premier degré une place par classe.*

*Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima :*

- *une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires),*
- *une place de stationnement sécurisé des vélos pour 3 à 5 élèves (collèges et lycées),*
- *une place de stationnement sécurisé des vélos pour 3 à 5 étudiants (universités et autres).*

### SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### **ARTICLE UA.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès *direct* à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. *Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite. Les appendices d'accès présenteront une largeur minimale de 5 m.*

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

*Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.*

*Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.*

*Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Sur les routes départementales, les accès seront regroupés par paire.*

*Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.*

#### **ARTICLE UA.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable**

*Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.*

##### **2 - Assainissement**

a) *Eaux usées* - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de terrains situés en contrebas par rapport au réseau, le raccordement sera réalisé par un dispositif de refoulement autonome.

Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) sera consulté lors des divisions de propriétés, de manière à garantir l'intégrité des assainissements individuels existants.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) *Eaux pluviales* - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau, les eaux seront évacuées sur la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

### **3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique ou numérique**

Le raccordement des constructions aux réseaux électrique, téléphonique ou numérique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.



## TITRE II

### CHAPITRE II

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

##### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

*Il s'agit d'une zone urbaine, formée essentiellement d'extensions récentes du village. Elle est affectée principalement à l'habitat individuel, édifié au coup-par-coup et sous forme d'opérations d'ensemble.*

*La densité urbaine est relativement faible et les constructions sont généralement édifiées en retrait des voies publiques.*

*Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :*

- *Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.*
- *Pour la destination « habitation » : logement, hébergement.*
- *Pour la destination « commerce et activités de service » :*

*Restauration,  
Commerce de gros,  
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,  
Hébergement hôtelier et touristique,  
Cinéma.*

- *Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :*

*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,  
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,  
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,  
Salles d'art et de spectacles, équipements sportifs,  
Autres équipements recevant du public.*

- *Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : bureaux, centres de congrès et d'exposition.*

## SECTION I

### **ARTICLE UB.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-dessous sont réputés autorisés sans condition.

#### **1.1 - Sont interdits :**

- Les éoliennes, sauf si elles sont de type hélicoïdal ou posées sur toiture.
- Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.
- Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt.
- Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.
- Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau.
- En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- De plus, à l'intérieur des **périmètres définis par la présence des silos** repris au document graphique, s'appliquent les règles définies dans les lettres du directeur des Territoires datées du 3 août 2015 et concernant les établissements SOUFFLET, NOURRICIA / VIVISCIA (zone à effets létaux, zone à effets irréversibles et zone d'effets indirects).

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
- En application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur le document graphique 5D.3, de 30 mètres mesurés du bord extérieur de la chaussée en bordure de la RD 412.

#### **1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, dernier alinéa.
- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Les installations soumises ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées, à condition que les nuisances, notamment olfactives ou auditives, et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Les constructions à usage d'activités artisanales, à condition qu'elles ne présentent aucune nuisance pour le voisinage (bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse) et que leurs besoins en infrastructure de voirie et de réseaux divers soient compatibles avec leur capacité actuelle.

## **ARTICLE UB.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UB.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

• *Il n'est pas fixé de règle en pourcentage, mais chaque bâtiment ou ensemble de bâtiments contigus ne pourra présenter une emprise au sol unitaire de plus de 200 m<sup>2</sup> par propriété existante.*

• *Il n'est pas fixé de règle pour :*

- *les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif,*
- *l'aménagement, le changement de destination et l'extension, dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;*
- *la reconstruction après démolition ou sinistre de bâtiments existants dans la limite de l'emprise initiale.*

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

• *Les constructions nouvelles et surélévations doivent respecter les règles suivantes :*

*Le nombre de niveaux construits est limité à 3, soit R + 1 + comble, avec une hauteur comprise en T et 11 mètres au faîtage. Les sous-sols enterrés sont interdits. Les constructions seront édifiées sur un vide sanitaire.*

- Le niveau bas des rez-de-chaussée sera au moins égal à la cote la plus élevée du terrain naturel ou du niveau de la voie de desserte au droit de la parcelle considérée, sans excéder 0,50 par rapport à l'une ou l'autre de ces cotes. Cette prescription pourra ne pas s'appliquer dans les secteurs inondables.

• Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dans les conditions fixées à l'article UB.1 ;
- l'aménagement, le changement de destination et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectant pas la règle énoncée précédemment.

### 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

• Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer ; en cas d'implantation en recul, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 mètres.

*Une marge de recul au moins égale à 7 mètres est imposée devant les portes de garages.*

*En outre, un recul du portail, de 2 mètres minimum, sera autorisé pour permettre la manœuvre et la stationnement des véhicules hors de la voie publique.*

*Dans l'ensemble de la zone les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- aux aménagements, changements de destination et aux extensions, limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dans les conditions fixées à l'article UB.1.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

### 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés

*Les façades implantées ou à planter en limite séparative doivent rester aveugles.*

• Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins une limite séparative latérale aboutissant aux voies, en respectant les marges de reculement définies ci-dessous.

*En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :*

- 3 mètres, en cas de retrait des deux limites séparatives latérales ;
- 6 mètres, en cas de retrait sur une seule de ces limites.

*Cette distance est portée à 10 mètres pour toutes les limites séparatives autres que celles aboutissant aux voies.*

*Dans l'ensemble de la zone les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- aux aménagements, changements de destination et aux extensions, limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dans les conditions fixées à l'article UB.1.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

### 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

*Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.*

*Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements, changements de destination et aux extensions, limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. dans les conditions fixées à l'article UB.1

## **ARTICLE UB.4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

*Il n'est pas fixé de règle.*

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

*Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.*

*Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées*

#### Toitures :

*Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.*

*Les constructions à édifier comporteront une toiture à pentes. Celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 ° et 45 ° et ne comportant aucun débord sur les pignons. Les toitures à quatre pentes présenteront en outre obligatoirement une ligne de faîtage principale.*

*La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété, sauf recherche d'une meilleure exposition au soleil.*

*L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture.*

*Les fenêtres de toits sont autorisées si elles sont implantées dans le même alignement vertical que les ouvertures des étages inférieurs et si elles sont implantées dans le tiers inférieur du versant de toiture. Elles seront implantées de préférence sur le versant côté privatif de la propriété.*

*Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 5 mètres pourront être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente. Il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleurs avec ceux de la construction principale. Les bacs-acier de couleur tuile sont autorisés sur les dépendances et annexes.*

*Les toitures à pentes seront recouvertes soit par de la tuile de ton brut à brun-rouge vieilli, soit par de l'ardoise, ou bien par un produit similaire présentant le même aspect extérieur.*

*Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural.*

#### Paréments extérieurs :

*Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveuglés ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.*

*L'emploi à nu sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.*

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Elles seront conformes aux choix de coloration présentés en annexe.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

#### Clôtures

Le long des voies où un recul des constructions nouvelles par rapport à l'alignement est possible, une clôture pourra être réalisée sur l'alignement.

Cette clôture sera constituée soit :

- de murs de maçonnerie d'aspect et de couleur identiques aux murs des constructions auxquels elle se raccorde, la hauteur n'excédant pas 2 mètres ;
- d'éléments ajourés, en bois ou en maçonnerie, ou en matériaux d'aspect similaire, dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre, ou bien en grille ou grillage, doublés ou non de haie végétale, composée d'essences locales.

Les hauteurs seront mesurées côté rue mais éléments de portail non compris.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

Les murs de clôture en maçonnerie pleine, implantés à l'alignement des voies et existants à la date d'approbation du présent P.L.U., doivent être conservés et, le cas échéant, reconstruits. Seuls sont autorisés les percements de baies (portails ou autres), pour l'accès ou la vue sur la parcelle, ainsi que l'édification de constructions sur le même alignement que ces clôtures et l'arasement partiel, par exemple pour constituer un mur-bahut surmonté d'une grille.

Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.

#### Dispositions diverses :

Les cheminées non enterrées de combustibles seront soit implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage, soit dissimulées par un accompagnement paysager.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.

Pour les vérandas, verrières, oriel ou baies vitrées, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées.

Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisation seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie.



- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,
- utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

*Les constructions qui ne sont pas interdites dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B (expansion) ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 cm au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation fixée par le service de navigation de la Seine et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible ainsi que les chauffages sont placés au minimum à cette cote ou à défaut à l'abri d'un cuvelage étanche.*

### **ARTICLE UB.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.**

##### Obligation de planter

Pour les haies situées le long des voies ouvertes à la circulation, les seules essences autorisées sont les essences indigènes, charme, houx, if, lierre, troène commun, etc.

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U., une surface au moins égale à 50 %, de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.*

#### **5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir**

*Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques (les mares à enjeux et les éléments de trame verte protégés) doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.*

#### **5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.**

*Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.*

### **ARTICLE UB.6 - STATIONNEMENT**

#### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

*Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, opération ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.*

*Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.*

*Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.*

*Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective, en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.*

*Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:*

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres
- dégagement : 6 x 2,3 mètres, soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

*Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.*

## 2- Nombre d'emplacements

*La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.*

*Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.*

*Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.*

### Constructions à usage d'habitation :

*Il sera créé au moins deux places de stationnement non couvertes par logement. Pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 120 m<sup>2</sup>, une place supplémentaire est imposée.*

*Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à usage locatif bénéficiant d'aides de l'État, en application de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.*

*Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.*

*Pour les opérations d'ensemble (lotissements ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de cinq logements, à l'usage des visiteurs.*

### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

*Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagé.*

Constructions à usage commercial :

*Il sera créé une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface de plancher.*

*Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.*

*Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé a minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.*

Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

*Il doit être aménagé une place de stationnement pour :*

- *une chambre d'hôtel,*
- *10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,*
- *3 places de spectacle.*

Hôpitaux, cliniques :

*Il doit être aménagé 60 places de stationnement pour 100 lits, y compris le parc intérieur.*

*Ce chiffre peut être ramené à 15 pour les hôpitaux psychiatriques, pour les hospices ou maisons de retraite.*

Etablissements d'enseignement :

*Il doit être aménagé pour les établissements du premier degré une place par classe.*

*Pour les équipements scolaires, il sera réalisé a minima :*

- *une place de stationnement sécurisé des vélos pour 8 à 12 élèves (écoles primaires),*
- *une place de stationnement sécurisé des vélos pour 3 à 5 élèves (collèges et lycées),*
- *une place de stationnement sécurisé des vélos pour 3 à 5 étudiants (universités et autres).*

### SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### **ARTICLE UB.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite. Les appendices d'accès présenteront une largeur minimale de 5 m.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

*Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.*

*Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.*

*Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voie. Sur les routes départementales et pour les divisions de plus de deux lots, les accès seront regroupés par paire.*

*Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.*

## **ARTICLE UB.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

*Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.*

### **2 - Assainissement**

*a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de terrains situés en contrebas par rapport au réseau, le raccordement sera réalisé par un dispositif de refoulement autonome.*

*Le service public d'assainissement non collectif (SPANC) sera consulté lors des divisions de propriétés, de manière à garantir l'intégrité des assainissements individuels existants.*

*Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.*

*Le rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.*

*b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.*

*Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau, les eaux seront évacuées sur la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.*

*Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.*

### **3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique ou numérique**

*Le raccordement des constructions aux réseaux électrique, téléphonique ou numérique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.*

## TITRE II

### CHAPITRE III

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

##### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux activités économiques au sens large du terme : artisanat, industrie, commerce. Elle identifie les principales implantations existantes.

*Sont autorisés sans condition, au motif qu'ils ne sont ni interdits ni soumis à condition :*

- *Pour la destination exploitation agricole et forestière : exploitation agricole, exploitation forestière.*
- *Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :*

*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.*

*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.*

*Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.*

*Salles d'art et de spectacles.*

*Équipements sportifs.*

*Autres équipements recevant du public.*

\*

• •

## SECTION I

### **ARTICLE UX.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

Les usages et affectations des sols, constructions et activités non énumérés ci-dessous sont réputés autorisés sans condition.

#### **1.1 - Sont interdits :**

- *Les éoliennes, sauf si elles sont de type hélicoïdal ou posées sur toiture.*
- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains. Toutefois, seront autorisés les stockages de matériaux liés à l'exploitation d'une activité fluviale.*
- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.*
- *Les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.*
- *Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau. Toutefois, les installations et ouvrages de transbordement de marchandises par la voie d'eau ne seront pas soumis à cette marge de recul.*
- *En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *De plus, à l'intérieur des **périmètres définis par la présence des silos** repris au document graphique, s'appliquent les règles définies dans les lettres du directeur des Territoires datées du 3 août 2015 et concernant les établissements SOUFFLET, NOURRICIA / VIVISCIA (zone à effets létaux, zone à effets irréversibles et zone d'effets indirects).*

*Ces règles sont les suivantes :*

- *La zone rouge couvre un territoire exposé à des effets létaux significatifs. Aucune nouvelle construction ou extension n'est permise, à l'exception de celles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.*
- *La zone orange couvre un territoire exposé à des effets létaux. Toute nouvelle construction y est interdite, à l'exception d'installations industrielles qui seraient directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extension d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut y être autorisée uniquement pour des fonctions de desserte de la zone industrielle.*
- *La zone bleue couvre un territoire exposé à des effets irréversibles. L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est également possible, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.*
- *Une zone hachurée plus étendue et couvrant les zones précitées, correspond à la zone d'effets indirects, dus à la surpression (bris de vitres). Il convient que soient introduites dans les règles d'urbanisme du PLU s'appliquant à cette zone des dispositions imposant aux constructions d'être adaptées à l'effet de surpression.*

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).*
- *Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.*

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

- En application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur le document graphique 5D.3, de 30 mètres mesurés du bord extérieur de la chaussée en bordure de la RD 412.

### 1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies

- Dans les secteurs inondables (repérés au plan 5D.3), toute construction, exhaussement, clôture, remblai sera soumis aux prescriptions du service chargé de la préservation du champ d'inondation. En particulier, toute construction, exhaussement, clôture, remblai en zone de grand écoulement ne pourra être autorisé sans étude hydraulique préalable.

En zone secondaire (risques de type B, expansion) ne pourront être autorisés que des remblais limités à l'emprise de la construction ; les clôtures ne devront pas s'opposer à l'écoulement ( poteaux espacés de 5 m avec 2 fils lisses superposés maximum et le muret sera au niveau du sol). Aucun stockage ne pourra être enterré.

Les constructions qui ne sont pas interdites dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B (expansion) ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 cm au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation fixée par le service de navigation de la Seine et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible ainsi que les chaufferies sont placées au minimum à cette cote ou à défaut à l'abri d'un cuvelage étanche.

Dans les zones à risque d'inondation de type A (grand écoulement) ou B (expansion), l'aménagement des infrastructures destinées à accueillir des activités liées à la fonction portuaire et logistique (escales et ports de plaisance, plateformes logistiques portuaires...) sera autorisé sous réserve que des mesures compensatoires soient envisagées afin que l'aménagement réalisé soit sans impact sur les capacités d'écoulement ou d'expansion des crues du fleuve.

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Les installations soumises ou non à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées, à condition que les nuisances, notamment olfactives ou auditives, et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, au regard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement, à condition qu'il soit nécessaire au gardiennage des activités ou au logement de l'exploitant, et s'il est intégré au volume de la construction principale.

- En outre, et à condition qu'elles ne présentent aucune nuisance pour le voisinage (bruit, rejets, odeurs, pollution thermique ou lumineuse) et que leurs besoins en infrastructure de voirie et de réseaux divers soient compatibles avec leur capacité actuelle.

- Pour la destination « commerce et activités de service » :

Artisanat et commerce de détail, à l'exception des casses-autos.

Restauration.

Commerce de gros.

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Hébergement hôtelier et touristique.

Cinéma.

- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureaux, centres de congrès et d'exposition :

## **ARTICLE UX.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE UX.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

• *L'emprise au sol des constructions de toute nature (y compris les annexes), ne peut excéder 50 % de la superficie de la propriété.*

• *Il n'est pas fixé de règle pour :*

- *les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif,*
- *l'aménagement, le changement de destination et l'extension, dans la limite globale de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. ;*
- *la reconstruction après démolition ou sinistre de bâtiments existants dans la limite de l'emprise initiale.*

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

• *Les constructions nouvelles et surélévations doivent respecter la hauteur maximale des constructions existantes dans la zone.*

• *Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :*

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;*
- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. dans les conditions fixées à l'article UX.1 ;*
- *l'aménagement, le changement de destination et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectant pas la règle énoncée précédemment.*

#### **3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**



- Les constructions doivent être implantées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, existantes, modifiées ou à créer, ce recul sera égal ou supérieur à 6 mètres.

*Une marge de recul au moins égale à 10 mètres est imposée devant les portes de garages*

*Dans l'ensemble de la zone les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- aux aménagements, changements de destination et aux extensions, limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dans les conditions fixées à l'article UX.1.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

#### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

*Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.*

- Les constructions peuvent être implantées soit d'une limite séparative latérale aboutissant aux voies à l'autre, soit en retrait de l'une de ces limites ou des deux, en observant une marge de recul ne pouvant être inférieure à la moitié de la hauteur totale de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

*Dans l'ensemble de la zone les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- aux aménagements, changements de destination et aux extensions, limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dans les conditions fixées à l'article UX.1.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

#### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

*Une distance au moins égale à 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.*

*Les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements, changements de destination et aux extensions, limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dans les conditions fixées à l'article UX.1.

### **ARTICLE UX.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

*Il n'est pas fixé de règle.*

#### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

*Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.*

*Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées.*

*Toitures :*

*Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.*

Parements extérieurs :

*Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.*

*L'emploi à nu sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.*

*Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Elles seront conformes aux choix de coloration présentés en annexe.*

*Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.*

Clôtures :

*Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.*

Dispositions diverses :

*Les citernes non enterrées de combustibles seront soit implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage, soit dissimulées par un accompagnement paysager.*

*Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisation seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.*

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

*Les constructions qui ne sont pas interdites dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B (expansion) ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 cm au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation fixée par le service de navigation de la Seine et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible ainsi que les chaufferies sont placées au minimum à cette cote ou à défaut à l'abri d'un cuvelage étanche.*

### **ARTICLE UX.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1 - Coefficient de biotope.**

*Il n'est pas fixé de règle.*

#### **5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.**

##### Obligation de planter

Il sera exigé une surface plantée et engazonnée représentant au minimum 20 % de la superficie de la parcelle. Elle sera plantée d'arbres d'essence indigène et de haut jet tels que par exemple le charme, les chênes, les érables, les merisiers, le frêne, les ormes, les tilleuls,...

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc.

Pour les plantations à réaliser les essences recommandées sont les suivantes : arbres fruitiers, essences indigènes comme le charme, le houx, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc.

*Pour toute propriété, construite ou issue d'une division parcellaire après la date d'approbation du présent P.L.U, une surface au moins égale à 20 %, de la superficie du terrain sera maintenue non imperméabilisée, libre de construction comme de circulation. Cette règle ne s'applique pas aux extensions, dans la limite globale de 40 m2 par propriété existante à la date d'approbation du P.L.U.*

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

*Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques (les mares à enjeux et les éléments de trame verte protégés) doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.*

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Il n'est pas fixé de règle.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

*Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.*

## **ARTICLE UX.6 - STATIONNEMENT**

### **1 - Principes**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

*Il devra être réalisé, à l'occasion de toute construction, division, opération ou installation nouvelle, des aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération et selon les normes fixées au §2 ci-après du présent article.*

*Cette obligation s'applique en cas de changement de destination, ainsi qu'en cas de construction ou d'aménagement de logements multiples (plusieurs logements dans un même bâtiment, avec ou sans parties communes) ou d'individuels accolés.*

*Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de plancher des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et si le nombre de logements n'est pas augmenté.*

*Le constructeur peut toutefois être autorisé à réaliser sur un autre terrain situé dans un rayon maximum de 300 mètres, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition que soit apportée la preuve de leur réalisation effective, en application de l'article L151-33 du code de l'urbanisme.*

*Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes:*

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,3 mètres
- dégagement : 6 x 2,3 mètres, soit une surface moyenne de 25 mètres carrés par emplacement, dégagements compris.

*Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante. Aucune place de stationnement ne sera enclavée par une autre.*

## 2 - Nombre d'emplacements

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables, en fonction de leur capacité d'accueil.

*Nonobstant les dispositions qui suivent, les constructions de nature et d'importance exceptionnelles pourront faire l'objet de normes différentes, pour autant que le nombre de places permette le stationnement des véhicules hors de la voie publique, et notamment dans le cadre des dispositions de l'article L151-35 du code de l'urbanisme.*

*Trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement. Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.*

### Constructions à usage d'habitation :

*Il sera créé au moins deux places de stationnement non couvertes par logement. Pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 120 m<sup>2</sup>, une place supplémentaire est imposée.*

*Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 2 pièces ou moins, de 1,5 m<sup>2</sup> par logement de 3 pièces et plus, avec une surface minimale totale de 3 m<sup>2</sup>.*

*Pour les opérations d'ensemble (lotissements ...), il doit de plus être prévu une place de stationnement en dehors des parcelles, par tranche de cinq logements, à l'usage des visiteurs.*

### Constructions à usage de bureaux publics ou privés :

*Pour les bureaux, il sera réalisé au moins une place de stationnement pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureau, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit avoir une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*Pour les bâtiments existants à usage principal de bureau comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés d'une capacité de stationnement supérieure ou égale à 20 places, un espace destiné au stationnement sécurisé des vélos d'une surface minimale de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagé.*

### Constructions à usage industriel ou d'entrepôt :

*La surface affectée au stationnement doit être égale à :*

- 60% de la surface de plancher affectée aux activités : ateliers, services.
- 10% de la surface de plancher affectée aux activités de dépôt.

*En outre, il devra être aménagé une surface suffisante pour le stationnement et l'évolution des camions et véhicules utilitaires divers.*

*Pour les activités de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, ainsi que pour les industries, il sera réalisé à minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.*

Constructions à usage commercial :

*Il sera créé une place de stationnement par tranche de 40 mètres carrés de surface de plancher.*

*Cette norme sera adaptée en fonction de la nature du commerce et des besoins en stationnement qu'il est susceptible d'entraîner.*

*Pour les commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé à minima une place de stationnement sécurisé des vélos pour 10 employés. Le stationnement des visiteurs sera également prévu.*

Hôtels, restaurants, salles de spectacles :

*Il doit être aménagé une place de stationnement pour :*

- *une chambre d'hôtel,*
- *10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant,*
- *3 places de spectacle,*

### SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX

#### **ARTICLE UX.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, existante à la date d'approbation du présent P.L.U, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

*Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.*

*Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.*

*Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.*

*Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.*

#### **ARTICLE UX.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 - Alimentation en eau potable**

*Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.*

##### **2 - Assainissement**

a) *Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de terrains situés en contrebas par rapport au réseau, le raccordement sera réalisé par un dispositif de refoulement autonome.*

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

*Le rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.*

*b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.*

*Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau, les eaux seront évacuées sur la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.*

*Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.*

### **3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique ou numérique**

*Le raccordement des constructions aux réseaux électrique, téléphonique ou numérique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.*

\*

\* \* \*

### TITRE III

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

### ET AUX ZONES NATURELLES

Art. R. 151-20. – Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Art. R. 151-22. – Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Art. R. 151-23. – Peuvent être autorisées, en zone A :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Art. R. 151-24. – Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1o Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2o Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3o Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4o Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5o Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Art. R. 151-25. – Peuvent être autorisées en zone N :

1o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2o Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

• Le présent titre s'applique aux zones agricoles et naturelles du P.L.U qui sont les suivantes :

- Zone A : zone naturelle agricole
- Zone N : zone naturelle protégée.

## TITRE II

### CHAPITRE I

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

##### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond à des secteurs de la commune, protégés raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

*La zone A comporte quelques zones humides qui doivent être préservées et qui font l'objet de dispositions réglementaires dans le cadre de la Loi sur l'Eau (identifiées en Azh).*

*Elle est aussi identifiée comme sensible à la présence d'un risque archéologique :*

*Art. R. 111-4 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.*

\*

\* \*



## SECTION I

### **ARTICLE A.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**1.1 - Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non énumérées à l'article A.1.2 et notamment :**

- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains.*
- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.*
- *Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt.*
- *Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.*
- *En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau.*
- *De plus, dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt, toute nouvelle construction est interdite, en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.*
- *De plus, à l'intérieur des **périmètres définis par la présence des silos** repris au document graphique, s'appliquent les règles définies dans les lettres du directeur des Territoires datées du 3 août 2015 et concernant les établissements SOUFFLET, NOURRICIA / VIVISCIA (zone à effets létaux, zone à effets irréversibles et zone d'effets indirects).*

*Ces règles sont les suivantes :*

- *La zone rouge couvre un territoire exposé à des effets létaux significatifs. Aucune nouvelle construction ou extension n'est permise, à l'exception de celles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.*
- *La zone orange couvre un territoire exposé à des effets létaux. Toute nouvelle construction y est interdite, à l'exception d'installations industrielles qui seraient directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extension d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut y être autorisée uniquement pour des fonctions de desserte de la zone industrielle.*
- *La zone bleue couvre un territoire exposé à des effets irréversibles. L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est également possible, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.*
- *Une zone hachurée plus étendue et couvrant les zones précitées, correspond à la zone d'effets indirects, dus à la surpression (bris de vitres). Il convient que soient introduites dans les règles d'urbanisme du PLU s'appliquant à cette zone des dispositions imposant aux constructions d'être adaptées à l'effet de surpression.*
- *En outre, dans le secteur Azh, sont interdits :*
  - *Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.*
  - *Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.*

**1.2 - Sont soumis à conditions :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
- En application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur le document graphique 5D.3, de 30 mètres mesurés du bord extérieur de la chaussée en bordure de la RD 412.
- Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.

**1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

- Dans les secteurs inondables (repérés au plan 5D.3), toute construction, exhaussement, clôture, remblai sera soumis aux prescriptions du service chargé de la préservation du champ d'inondation; En particulier, toute construction, exhaussement, clôture, remblai en zone de grand écoulement ne pourra être autorisé sans étude hydraulique préalable.

En zone secondaire (risques de type B, expansion) ne pourront être autorisés que des remblais limités à l'emprise de la construction ; les clôtures ne devront pas s'opposer à l'écoulement ( poteaux espacés de 3 m avec 2 fils lisses superposés maximum et le muret sera au niveau du sol). Aucun stockage ne pourra être enterré.

Les constructions qui ne sont pas interdites dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B (expansion) ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 cm au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation fixée par le service de navigation de la Seine et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible ainsi que les chaufferies sont placées au minimum à cette cote ou à défaut à l'abri d'un cuvelage étanche.

Dans les zones à risque d'inondation de type A (grand écoulement) ou B (expansion), l'aménagement des infrastructures destinées à accueillir des activités liées à la fonction portuaire et logistique (escaliers et ports de plaisance, plateformes logistiques portuaires...) sera autorisé sous réserve que des mesures compensatoires soient envisagées afin que l'aménagement réalisé soit sans impact sur les capacités d'écoulement ou d'expansion des crues du fleuve.

- Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation.

- Pour la destination exploitation agricole et forestière :

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, mais à condition que ces dernières s'implantent à proximité immédiate des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer et en utilisant le même accès routier.

• *Pour la destination « habitation » :*

*Le logement et l'hébergement, à condition que ces derniers soient destinés au logement des exploitants ruraux, intégrés aux bâtiments existants ou qu'ils s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer et en utilisant le même accès routier.*

## **ARTICLE A.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **2.2 - Majorations de volume constructible.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).**

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE A.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **3.1 - Emprise au sol.**

• *Il n'est pas fixé de règle.*

#### **3.2 - Hauteur maximale des constructions**

*La hauteur des constructions est mesurée à partir du point médian du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.*

Les constructions auront une hauteur maximale mesurée à l'égout du toit de 9 mètres, à l'exception des constructions et installations techniques ou spécifiques telles que silos, séchoirs ...

• *Dans l'ensemble de la zone, ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :*

- *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;*

- *la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U. dans les conditions fixées à l'article A.1 ;*

- *l'aménagement, le changement de destination et l'extension, dans la limite de la hauteur initiale du bâtiment, des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et qui ne respectent pas la règle énoncée précédemment.*

#### **3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Par rapport à l'axe des routes départementales 412 et 213, les constructions doivent être implantées avec un retrait égal ou supérieur à 15 mètres. Par rapport à l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer, les constructions doivent être implantées en retrait égal ou supérieur à 12 mètres.

*Dans l'ensemble de la zone les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- aux aménagements, changements de destination et aux extensions, limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dans les conditions fixées à l'article A.1.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

*En outre, les constructions devront être édifiées avec un retrait minimal de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 412*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

### **3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés**

*Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.*

- *Les constructions peuvent être édifiées en contiguïté des limites séparatives. Si le bâtiment à construire ne jouxte pas les limites séparatives, la marge de retrait doit être d'un minimum de 3 m. Ce retrait sera porté à la moitié de la hauteur hors tout des constructions et installations à édifier avec un minimum de 5 m vis-à-vis des parcelles à usage d'habitation existantes.*

*Dans l'ensemble de la zone les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- aux aménagements, changements de destination et aux extensions, limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dans les conditions fixées à l'article A.1.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

### **3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété**

*Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.*

## **ARTICLE A.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus**

*Il n'est pas fixé de règle.*

### **4.2 - Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

*Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.*

*Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées, sauf s'il s'agit de bâtiments techniques ou agricoles.*

*Toitures :*

*Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.*

Les constructions d'habitation à édifier comporteront une toiture à pentes. Celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35° et 45° et ne comportant aucun débord sur les pignons. Les toitures à quatre pentes présenteront en outre obligatoirement une ligne de faîtage principale.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété, sauf recherche d'une meilleure exposition au soleil.

L'éclaircissement éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture.

Les fenêtres de toits sont autorisées si elles sont implantées dans le même alignement vertical que les ouvertures des étages inférieurs et si elles sont implantées dans le tiers inférieur du versant de toiture. Elles seront implantées de préférence sur le versant côté privatif de la propriété.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 5 mètres pourront être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente. Il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleurs avec ceux de la construction principale. Les sacs-acier de couleur tuile sont autorisés sur les dépendances et annexes.

Les toitures à pentes seront recouvertes soit par de la tuile de ton brun à brun-rouge vieilli, soit par de l'ardoise, ou bien par un produit similaire présentant le même aspect extérieur.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural.

#### Parements extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs de matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Elles seront conformes aux choix de coloration présentés en annexe.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

#### Clôtures :

Le long des voies où un recul des constructions nouvelles par rapport à l'alignement est possible, une clôture pourra être réalisée sur l'alignement.

Cette clôture sera constituée soit :

- de murs de maçonnerie d'aspect et de couleur identiques aux murs des constructions auxquels elle se raccorde, la hauteur n'excédant pas 2 mètres ;
- d'éléments ajourés, en bois ou en maçonnerie, ou en matériaux d'aspect similaire, dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre, ou bien en grille ou grillage, doublés ou non de haie végétale, composée d'essences locales.

Les hauteurs seront mesurées côté rue mais éléments de portail non compris.

En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.

*Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0.5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.*

#### Dispositions diverses :

*Les citernes non enterrées de combustibles seront soit implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage, soit dissimulées par un accompagnement paysager.*

*Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.*

*Pour les vérandas, verrières, oriels ou baies vitrées, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées.*

*Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisation seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.*

### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

*Les constructions qui ne sont pas interdites dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B (expansion) ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 cm au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation fixée par le service de navigation de la Seine et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible ainsi que les chaufferies sont placées au minimum à cette cote ou à défaut à l'abri d'un cuvelage étanche.*

## **ARTICLE A.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **5.1 - Coefficient de biotope.**

Il n'est pas fixé de règle.

### **5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

L'arrachage partiel ou total des éléments végétaux (haies, arbres...) identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pourra être interdit ou subordonné à leur remplacement partiel ou total par des plantations nouvelles.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc.

Pour les plantations à réaliser, les essences recommandées sont les suivantes : arbres fruitiers, essences indigènes comme le charme, le houx, l'aubépine, le noisetier, le troène, le cornouiller sanguin, etc. Sauf si le volet paysager du permis de construire en démontre l'inutilité, pour l'insertion paysagère des bâtiments d'impact paysager fort tels que constructions à usage d'activité, il sera exigé la plantation d'arbres d'essence indigène et de haut jet.

*En zone humide, toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.*

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

*Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques (les mares à enjeux et les éléments de trame verte protégés) doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.*

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Il n'est pas fixé de règle.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

*Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.*

#### **ARTICLE A.6 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

### **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **ARTICLE A.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, existante à la date d'approbation du présent P.L.U., ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

*Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.*

*Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.*

*Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.*

Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

## **ARTICLE A.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### **2 - Assainissement**

a) *Eaux usées* - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de terrains situés en contrebas par rapport au réseau, le raccordement sera réalisé par un dispositif de refoulement autonome.

En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrologiques de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. En attente de la réalisation du réseau collectif, les dispositifs autonomes doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.

b) *Eaux pluviales* - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau, les eaux seront évacuées sur la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.

Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.

### **3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique ou numérique**

Le raccordement des constructions aux réseaux électrique, téléphonique ou numérique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.



### TITRE III

#### CHAPITRE II

#### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

##### CARACTERES ET VOCATION DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone protégée au regard des espaces naturels qui la composent.

- La zone N comporte trois secteurs spécifiques :

- secteur Nc : d'exploitation de carrières,
- secteur Nj : de jardins ouvriers existants,
- secteur Nzh : identifie des zones humides protégées

La zone N est identifiée comme sensible à la présence d'un risque archéologique :

Art. R. 111-4. – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.



## SECTION I

### **ARTICLE N.1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**1.1 - Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non énumérées à l'article N.1.2 et notamment :**

- *Les éoliennes, sauf si elles sont de type hélicoïdal ou posées sur toiture.*
- *Les stockages d'ordures ménagères, de matériaux, machines ou véhicules à détruire, résidus urbains. Toutefois, seront autorisés les stockages de matériaux liés à l'exploitation d'une activité fluviale.*
- *Le comblement des puits, mares fossés, rus et des zones humides.*
- *Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt.*
- *Les constructions à usage d'activités de transports, ainsi que les activités nécessitant un besoin de stationnement hors de proportion avec la fonction résidentielle de la zone.*
- *Toute construction ou installation nouvelle devra respecter une distance minimale de 5 mètres par rapport au haut de la berge des cours d'eau. Toutefois, les installations et ouvrages de transbordement de marchandises par la voie d'eau ne seront pas soumis à cette marge de recul.*
- *En application des dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, aucun logement ne pourra présenter une superficie inférieure à 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.*
- *De plus, dans la bande de 50 mètres de protection des lisières de forêt, toute nouvelle construction est interdite, en dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole.*
- *De plus, à l'intérieur des **périmètres définis par la présence des silos** repris au document graphique, s'appliquent les règles définies dans les lettres du directeur des Territoires datées du 3 août 2015 et concernant les établissements SOUFFLET, NOURRICIA / VIVISCIA (zone à effets létaux, zone à effets irréversibles et zone d'effets indirects).*

*Ces règles sont les suivantes :*

- *La zone rouge couvre un territoire exposé à des effets létaux significatifs. Aucune nouvelle construction ou extension n'est permise, à l'exception de celles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques.*
- *La zone orange couvre un territoire exposé à des effets létaux. Toute nouvelle construction y est interdite, à l'exception d'installations industrielles qui seraient directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagement et d'extension d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut y être autorisée uniquement pour des fonctions de desserte de la zone industrielle.*
- *La zone bleue couvre un territoire exposé à des effets irréversibles. L'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est également possible, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.*
- *Une zone hachurée plus étendue et couvrant les zones précitées, correspond à la zone d'effets indirects, dus à la surpression (bris de vitres). Il convient que soient introduites dans les règles d'urbanisme du PLU s'appliquant à cette zone des dispositions imposant aux constructions d'être adaptées à l'effet de surpression.*
- *En outre, dans le secteur Nzh, sont interdits :*  
*Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide, et son alimentation en eau.*

*Les mares identifiées au plan de zonage en tant qu'éléments naturels à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ne peuvent en aucun cas être détruites (par comblement, remblaiement, drainage...). Toute modification de leur alimentation en eau est interdite.*

#### **1.2 - Sont soumis à conditions :**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R421-12 alinéa d du Code de l'Urbanisme).
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application des articles L421-3 et R421-27 du Code de l'Urbanisme.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément paysager identifié par un P.L.U en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
- *En application de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999, toutes les constructions sont soumises au respect de normes d'isolation phonique dans une bande, matérialisée sur le document graphique 5D.3, de 30 mètres mesurés du bord extérieur de la chaussée en bordure de la RD 412.*
- *Pour tout assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais, la zone asséchée ou mise en eau fera l'objet, selon le cas, d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis aux dispositions des articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'Environnement.*

#### **1.2.1 Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :**

##### **Dans l'ensemble de la zone :**

- Dans les secteurs inondables (repérés au plan 5D.3), toute construction, exhaussement, clôture, remblai sera soumis aux prescriptions du service chargé de la préservation du champ d'inondation. En particulier, toute construction, exhaussement, clôture, remblai en zone de grand écoulement ne pourra être autorisé sans étude hydraulique préalable.

En zone secondaire (risques de type B, expansion) ne pourront être autorisés que des remblais limités à l'emprise de la construction ; les clôtures ne devront pas s'opposer à l'écoulement (poteaux espacés de 5 m avec 2 fils lisses superposés maximum et le muret sera au niveau du sol). Aucun stockage ne pourra être enterré.

Les constructions qui ne sont pas interdites dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B (expansion) ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 cm au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation fixée par le service de navigation de la Seine et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible ainsi que les chaufferies sont placées au minimum à cette cote ou à défaut à l'abri d'un cuvelage étanche.

Dans les zones à risque d'inondation de type A (grand écoulement) ou B (expansion), l'aménagement des infrastructures destinées à accueillir des activités liées à la fonction portuaire et logistique (escales et ports de plaisance, plateformes logistiques portuaires...) sera autorisé sous réserve que des mesures compensatoires soient envisagées afin que l'aménagement réalisé soit sans impact sur les capacités d'écoulement ou d'expansion des crues du fleuve.

- *Les constructions et installations qui sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

- *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.*

- *Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol à la date d'approbation du P.L.U. et avec une hauteur limitée aux bâtiments existants dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*

- Pour la destination exploitation agricole et forestière :

*Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, mais à condition que ces dernières s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer et en utilisant le même accès routier.*

- Pour la destination « habitation » :

*Le logement et l'hébergement, à condition que ces derniers soient destinés au logement des exploitants ruraux, intégrés aux bâtiments existants ou qu'ils s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitation existants ou à créer et en utilisant le même accès routier.*

• Dans le secteur Nc :

- *Les constructions et installations strictement nécessaires aux exploitations de carrières autorisées, ainsi que l'extension de ces exploitations, et sous réserve d'une remise en état naturelle du site après exploitation.*

- *En particulier, l'extension du secteur Nc effectuée sur les parcelles ZE 30,31 et 32, ne pourra faire l'objet d'une exploitation que sous réserve des conclusions favorables d'une étude d'impact, relative notamment à l'incidence de cette activité sur les zones NATURA 2000.*

• Dans le secteur Nj :

- *Les constructions et installations à usage de jardins familiaux, dans la limite de 6 m<sup>2</sup> par construction et de 3 mètres de hauteur.*

## **ARTICLE N.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.**

2.1 - Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle.

2.2 - Majorations de volume constructible.

Il n'est pas fixé de règle.

2.3 - Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions.

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Quartiers dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale.

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Majorations de volume constructible (habitations).

Il n'est pas fixé de règle.

## **SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE N.3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

3.1 - Emprise au sol,

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 - Hauteur maximale des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

### 3.2 - Hauteur maximale des constructions

*Les constructions auront une hauteur maximale de 9 mètres.*

### 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer, les constructions peuvent être implantées à l'alignement. En cas de retrait, celui-ci sera égal ou supérieur à 3 mètres.

*Dans l'ensemble de la zone les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- aux aménagements, changements de destination et aux extensions, limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dans les conditions fixées à l'article N.1.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

*En outre, les constructions devront être édifiées avec un retrait minimal de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD #12.*

*Cette interdiction ne s'applique pas :*

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole et aux réseaux d'intérêt public.

### 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés.

*Les façades implantées ou à implanter en limite séparative doivent rester aveugles.*

- Les constructions doivent s'implanter en retrait d'au moins une limite séparative latérale aboutissant aux voies, en respectant les marges de reculement définies ci-dessous.

*En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à :*

- 3 mètres, en cas de retrait des deux limites séparatives latérales ;
- 6 mètres, en cas de retrait sur une seule de ces limites.

*Dans l'ensemble de la zone les règles d'implantation énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- aux aménagements, changements de destination et aux extensions, limitées à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et réalisées dans le prolongement des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. ;
- à la reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du présent P.L.U., dans les conditions fixées à l'article N.1.

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en retrait d'au moins un mètre par rapport à ladite limite.*

### 3.5 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

*Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus.*

## **ARTICLE N.4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### 4.1 - Règles volumétriques pour insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus

*Il n'est pas fixé de règle.*

Les constructions à édifier ou à modifier doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les règles ci-après seront en tout état de cause respectées, sauf s'il s'agit de bâtiments techniques ou agricoles.

#### Toitures :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les constructions d'habitation à édifier comporteront une toiture à pentes. Celle-ci sera composée d'un ou plusieurs éléments à deux versants ou plus, dont la pente sera comprise entre 35 ° et 45 ° et ne comportant aucun débord sur les pignons. Les toitures à quatre pentes présenteront en outre obligatoirement une ligne de faîtage principale.

La ligne principale de faîtage sera parallèle ou perpendiculaire à l'alignement de la voie de desserte ou à l'une des limites séparatives de propriété, sauf recherche d'une meilleure exposition au soleil.

L'éclairage éventuel des combles sera assuré soit par des ouvertures en lucarnes ou lucarnes rampantes dont la somme des largeurs ne devra pas excéder le tiers de la longueur de la toiture.

Les fenêtres de toits sont autorisées si elles sont implantées dans le même alignement vertical que les ouvertures des étages inférieurs et si elles sont implantées dans le tiers inférieur du versant de toiture. Elles seront implantées de préférence sur le versant côté privatif de la propriété.

Les constructions annexes isolées d'une hauteur totale n'excédant pas 5 mètres pourront être couvertes par une toiture à un seul versant de faible pente. Il devra être fait usage de matériaux en harmonie d'aspect et de couleurs avec ceux de la construction principale. Les bacs-acier de couleur tuile sont autorisés sur les dépendances et annexes.

Les toitures à pentes seront recouvertes soit par de la tuile de ton brun à brun-rouge vieilli, soit par de l'ardoise, ou bien par un produit similaire présentant le même aspect extérieur.

Ces dispositions pourront ne pas être imposées en cas d'extension à une construction existante, réalisée dans le même style architectural.

#### Paréments extérieurs :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, viables ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

L'emploi à nu sans enduit de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, etc.) est interdit. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les couleurs de matériaux de parément et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Elles seront conformes aux choix de coloration présentés en annexe.

Les constructions en bardage ou ossature bois sont autorisées, à condition que les éléments constructifs soient de dimension modeste et que les chaînages d'angle soient ajustés sans débord.

#### Clôtures :

Le long des voies où un recul des constructions nouvelles par rapport à l'alignement est possible, une clôture pourra être réalisée sur l'alignement.

Cette clôture sera constituée soit :

- de murs de maçonnerie d'aspect et de couleur identiques aux murs des constructions auxquels elle se raccorde, la hauteur n'excédant pas 2 mètres ;

- d'éléments ajourés, en bois ou en maçonnerie, ou en matériaux d'aspect similaire, dont la hauteur n'excédera pas 1,50 mètre, ou bien en grille ou grillage, doublés ou non de haie végétale, composée d'essences locales.

*Les hauteurs seront mesurées côté rue mais éléments de portail non compris.*

*En cas de terrain en pente, des décalages de niveau seront effectués à intervalles réguliers, de manière à respecter les hauteurs maximales définies ci-dessus en tout point de la clôture.*

*Les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres ne sont autorisées qu'à une distance minimale de deux mètres de la limite séparative ; une distance minimale de 0,5 mètre devant être respectée dans le cas contraire.*

#### Dispositions diverses :

*Les citernes non enterrées de combustibles seront soit implantées de manière à n'être pas visibles de la voie publique ni du voisinage, soit dissimulées par un accompagnement paysager.*

*Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées en cas d'extension d'une construction existante, réalisée dans le même style architectural, ou s'il s'agit de projets dont l'intégration dans l'environnement naturel ou architectural existant aura été particulièrement étudiée, ou s'il s'agit d'un projet utilisant des techniques solaires ou bio-climatiques, ou s'il s'agit d'équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques ou architecturales l'imposent.*

*Pour les vérandas, verrières, orielles ou baies vitrées, les dispositions relatives aux toitures et aux parements extérieurs pourront ne pas être imposées.*

*Les ouvrages techniques de production d'énergie, tels que panneaux solaires et climatisation, seront incorporés dans les plans de toiture ou les plans de façades. Les pompes à chaleur et climatisation seront posées au sol ou implantées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.*

#### **4.3 - Performances énergétiques et environnementales.**

*Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*

- *utiliser les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ; intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie,*
- *prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été, pour réduire les consommations d'énergie,*
- *utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie, etc. et des énergies recyclées,*
- *orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle, afin de limiter les dépenses énergétiques.*

#### **4.4 - Prise en compte des risques d'inondation et de submersion.**

*Les constructions qui ne sont pas interdites dans les territoires soumis à des risques d'inondation de type B (expansion) ne seront autorisées que si la cote du niveau habitable le plus bas est placée à 20 cm au moins au-dessus de la cote NGF d'inondation fixée par le service de navigation de la Seine et si les postes vitaux de distribution d'eau potable, de gaz, d'électricité et de combustible ainsi que les chaufferies sont placées au minimum à cette cote ou à défaut à l'abri d'un cuvelage étanche.*

### **ARTICLE N.5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **5.1 - Coefficient de biotope,**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **5.2 - Espaces libres et plantations, aires de jeux et de loisir.**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation, seules les essences indigènes sont autorisées : charme, houx, if, lierre, troène commun, etc.

*En zone humide, toute plantation d'espèces cataloguées invasives (en annexe à l'avis de Seine-et-Marne Environnement), est interdite. Il est interdit de planter des haies mono-spécifiques, de même que des essences non locales ou horticoles. Dans les nouvelles plantations, il est recommandé de planter des haies diversifiées d'essences locales citées en annexe.*

5.3 - Emplacements réservés aux espaces verts (ou) nécessaires aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.4 - Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques.

Il n'est pas fixé de règle.

5.5 - Eléments de paysage et travaux précédés d'une déclaration préalable, délivrance d'un permis de démolir

*Toute intervention sur les éléments de la trame paysagère identifiés sur les documents graphiques (les mares à enjeux et les éléments de trame verte protégés) doit faire l'objet d'une déclaration préalable et ces éléments doivent être conservés ou remplacés.*

5.6 - Terrains et espaces inconstructibles en zone urbaine.

Il n'est pas fixé de règle.

5.7 - Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Il n'est pas fixé de règle.

5.8 - Caractéristiques des clôtures pour continuités écologiques ou l'écoulement des eaux.

*Les mares, noues et fossés seront conservés et entretenus, au regard de leur rôle régulateur sur le plan hydrologique. Leur création est recommandée.*

## **ARTICLE N.6 - STATIONNEMENT**

*Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.*

## **SECTION III - EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **ARTICLE N.7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée, existante à la date d'approbation du présent P.L.U., ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute création de desserte automobile sur un chemin rural ou d'exploitation non viabilisé est interdite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

*Les accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau initial de la chaussée, ni des trottoirs, sauf accord du gestionnaire de la voirie.*

*Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.*

*Les créations et modifications de voies (hors agglomération comme en agglomération) se raccordant sur la voirie départementale sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie.*

*Compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du*



*trafic, des prescriptions particulières pourront être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.*

## **ARTICLE N.8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Alimentation en eau potable**

*Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.*

### **2 - Assainissement**

*a) Eaux usées - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées. En cas de terrains situés en contrebas par rapport au réseau, le raccordement sera réalisé par un dispositif de refoulement autonome.*

*En l'absence de réseau public, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur après s'être assuré au préalable par une étude de sol que la superficie et les caractéristiques pédologiques et hydrologiques de la parcelle permettent d'assurer l'épuration et l'évacuation de ces eaux sur le terrain. En attente de la réalisation du réseau collectif, les dispositifs autonomes doivent être conçus de façon à permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.*

*Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.*

*Le rejet dans le milieu naturel ou dans le réseau collectif des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, pourra être soumis à des conditions particulières et notamment à un prétraitement.*

*b) Eaux pluviales - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Le rejet de ces eaux dans le milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.*

*Si la disposition des bâtiments et la nature du terrain le permettent, les eaux de ruissellement et de toiture seront recueillies et infiltrées sur la propriété. Dans le cas contraire et s'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain garantiront leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau, les eaux seront évacuées sur la chaussée mais sans ruissellement sur les trottoirs.*

*Le stockage de l'eau pour des usages domestiques est recommandé. Dans tous les cas, les rejets seront limités à celui constaté avant l'aménagement.*

### **3 - Alimentation en électricité et desserte téléphonique ou numérique**

*Le raccordement des constructions aux réseaux électrique, téléphonique ou numérique sera en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.*

## DEFINITIONS ET ANNEXES

### 1 - ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de constructions, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au "tableau des servitudes" (annexe 5D) du P.L.U., ce qui, en application de l'article L.152-7 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

### 2 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*Définition abrogée par la loi no 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.*

### 3 - EMBLEMES RESERVES

Ces emplacements figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du P.L.U. et font l'objet de la pièce 5.A du document. Les conséquences juridiques vis à vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article suivant du code de l'urbanisme.

Article L151-41 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Art. L. 230-1. - Les droits de délaissement prévus par les articles L. 152-2, L. 311-2 ou L. 424-1, s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

Art. L. 230-2. - Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayant droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

Art. L. 230-3. - La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée; les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-4. - Dans le cas des terrains réservés en application de l'article L. 152-2, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Art. L. 230-5. - L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. L. 230-6. - Les dispositions de l'article L. 221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre."

#### 4 - EMPRISE AU SOL

Art. R 420-1. - L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

*Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.*

## 5 - ESPACES BOISES CLASSES

Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

## 6 - LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

## 7 - VOIES PRIVEES

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

## 8 - LOGEMENTS COLLECTIFS

Article R\*111-18 du CCH : Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements.

ANNEXE  
ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME DEMEURANT APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE  
P.L.U.

Article L424-1

Modifié par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 6

L'autorité compétente se prononce par arrêté sur la demande de permis ou, en cas d'opposition ou de prescriptions, sur la déclaration préalable.

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus aux articles L. 102-13, L. 153-11, L. 311-2 et L. 313-2 du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement.

Il peut également être sursis à statuer :

1° Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ;

2° Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités ;

3° Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la décision de prise en considération prévue aux 2° et 3° du présent article et à l'article L. 102-13 a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le sursis à statuer doit être motivé et ne peut excéder deux ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés ne peut en aucun cas excéder trois ans. A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente chargée de la délivrance de l'autorisation, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer. Une décision définitive doit alors être prise par l'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation, dans un délai de deux mois suivant cette confirmation. A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée dans les termes où elle avait été demandée.

Lorsqu'une décision de sursis à statuer est intervenue, les propriétaires des terrains auxquels a été opposé le refus d'autorisation de construire ou d'utiliser le sol peuvent mettre en demeure la collectivité ou le service public qui a pris l'initiative du projet de procéder à l'acquisition de leur terrain dans les conditions et délai mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

## PARTICIPATIONS

### ARTICLE L332-6

*Les bénéficiaires d'autorisations de construire ne peuvent être tenus que des obligations suivantes :*

1° *Le versement de la taxe d'aménagement prévue par l'article L. 331-1 ou de la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010 ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;*

2° *Le versement des contributions aux dépenses d'équipements publics mentionnées à l'article L. 332-6-1. Toutefois ces contributions telles qu'elles sont définies aux 2° et 3° dudit article ne peuvent porter sur les équipements publics donnant lieu à la participation instituée dans les secteurs d'aménagement définis à l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure à l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 précitée ou dans les périmètres fixés par les conventions visées à l'article L. 332-11-3 ;*

3° *La réalisation des équipements propres, mentionnés à l'article L. 332-15 ;*

4° *Le versement pour sous-densité prévu aux articles L. 331-35 et L. 331-38 ;*

5° *Le versement de la redevance d'archéologie préventive prévue aux articles L. 524-2 à L. 524-13 du code du patrimoine.*

### ARTICLE L 332-6-1

*Les contributions aux dépenses d'équipements publics prévus au 2° de l'article L. 332-6 sont les suivantes :*

1° a) Abrogé  
b) Abrogé  
c) Abrogé  
d) Abrogé  
e) Abrogé

2° a) Abrogé ;  
b) Abrogé  
c) La participation spécifique pour la réalisation d'équipements publics exceptionnels prévue à l'article L. 332-8 ;  
d) Abrogé

3° *La participation des riverains prévue par la législation applicable dans les départements du Haut-Rhin, du Bas-Rhin et de la Moselle, celle-ci pouvant être actualisée pour tenir compte du délai écoulé entre la date de réalisation des travaux concernés et le montant de perception de cette participation. Elle peut également inclure les frais de premier établissement de l'éclairage public.*

### ARTICLE L 332-8

Une participation spécifique peut être exigée des bénéficiaires des autorisations de construire qui ont pour objet la réalisation de toute installation à caractère industriel, agricole, commercial ou artisanal qui, par sa nature, sa situation ou son importance, nécessite la réalisation d'équipements publics exceptionnels.

Lorsque la réalisation des équipements publics exceptionnels n'est pas de la compétence de l'autorité qui délivre le permis de construire, celle-ci détermine le montant de la contribution correspondante, après accord de la collectivité publique à laquelle incombent ces équipements ou de son concessionnaire.

### ARTICLE L 332-9

Abrogé.

### ARTICLE L 332-11-1

Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions.

Pour chaque voie, le conseil municipal précise les études, les acquisitions foncières et les travaux à prendre en compte pour le calcul de la participation, compte tenu de l'équipement de la voie prévu à terme. Peuvent être financés les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie ainsi que les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement. Les études, les acquisitions foncières et les travaux relatifs à la voirie comprennent l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage des réseaux souterrains de communication.

Seuls les études, les acquisitions foncières et les travaux à réaliser, définis par le conseil municipal, sont mis à la charge des propriétaires. Lorsqu'une voie préexiste, si aucun aménagement supplémentaire de la voie n'est prévu par le conseil municipal, ces travaux peuvent ne concerner que les réseaux. Dans ce cas, le conseil municipal peut prévoir, avec l'accord du ou des établissements publics de coopération intercommunale ou syndicats mixtes compétents pour ces réseaux, que la participation leur sera versée directement.

Le conseil municipal arrête la part du coût mise à la charge des propriétaires riverains. Cette part est répartie entre les propriétaires au prorata de la superficie des terrains bénéficiant de cette desserte et situés à moins de quatre-vingts mètres de la voie. Le conseil municipal peut, en fonction des circonstances locales, modifier la distance de quatre-vingts mètres sans que celle qu'il fixe puisse être supérieure à cent mètres ni inférieure à soixante mètres. Le conseil municipal peut également exclure les terrains qui ne peuvent supporter de constructions du fait de contraintes physiques et les terrains non constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Lorsque, en application de l'alinéa précédent, le conseil municipal n'a prévu aucun aménagement supplémentaire de la voie et que les travaux portent exclusivement sur les réseaux d'eau et d'électricité, la commune peut également exclure les terrains déjà desservis par ces réseaux.

La participation n'est pas due pour les voies et réseaux compris dans le programme d'équipements publics d'une zone d'aménagement concerté créée en application de l'article L. 311-1 ou d'un programme d'aménagement d'ensemble créé en application de l'article L. 332-9.

Les opérations de construction de logements sociaux visées au II. de l'article 1585 C du code général des impôts peuvent être exemptées de la participation.

#### ARTICLE L. 332-11-2

La participation prévue à l'article L. 332-11-1 est due à compter de la construction d'un bâtiment sur le terrain. Elle est recouvrée, comme en matière de produits locaux, dans des délais fixés par l'autorité qui délivre le permis de construire. Toutefois les propriétaires peuvent conclure avec la commune une convention par laquelle ils offrent de verser la participation avant la délivrance d'une autorisation de construire.

La convention fixe le délai dans lequel la voie et les réseaux seront réalisés et les modalités de règlement de la participation. Elle précise le régime des autres contributions d'urbanisme applicables au terrain, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et l'état des équipements publics existants ou prévus.

La convention est, dès publication de la délibération du conseil municipal l'approuvant, créatrice de droit au sens des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 160-5.

Si la demande de permis de construire prévue à l'article L. 421-1 est déposée dans le délai de cinq ans à compter de la signature de la convention et respecte les dispositions d'urbanisme mentionnées par la convention, celles-ci ne peuvent être remises en cause pour ce qui concerne le cocontractant de la commune ou ses ayants-droit.

Si la voie ou les réseaux n'ont pas été réalisés dans le délai fixé par la convention, les sommes représentatives du coût des travaux non réalisés sont restituées au propriétaire, sans préjudice des indemnités

éventuelles fixées par les tribunaux.

#### Article L332-11-3

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser délimitées par les plans locaux d'urbanisme ou les documents d'urbanisme en tenant lieu, lorsqu'une ou plusieurs opérations d'aménagement ou de construction nécessitent la réalisation d'équipements autres que les équipements propres mentionnés à l'article L. 332-15, le ou les propriétaires des terrains, le ou les aménageurs et le ou les constructeurs peuvent conclure avec la commune ou l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou le représentant de l'Etat, dans le cadre des opérations d'intérêt national mentionnées à l'article L. 121-2, une convention de projet urbain partenarial prévoyant la prise en charge financière de tout ou partie de ces équipements.

Cette convention ne peut mettre à la charge des propriétaires fonciers, des aménageurs ou des constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre fixé par la convention ou, lorsque la capacité des équipements programmés excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

La convention fixe les délais de paiement. La participation peut être acquittée sous forme de contribution financière ou d'apports de terrains bâtis ou non bâtis.

#### ARTICLE L. 332-15

L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés.

Toutefois, en ce qui concerne le réseau électrique, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition est redevable de la part de la contribution prévue au troisième alinéa du II de l'article 4 de la loi n° 2000-108 du 10 février 2000 relative à la modernisation et au développement du service public de l'électricité, correspondant au branchement et à la fraction de l'extension du réseau située sur le terrain d'assiette de l'opération, au sens de cette même loi et des textes pris pour son application.

Les obligations imposées par l'alinéa ci-dessus s'étendent au branchement des équipements propres à l'opération sur les équipements publics qui existent au droit du terrain sur lequel ils sont implantés et notamment aux opérations réalisées à cet effet en empruntant des voies privées ou en usant de servitudes.

L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

En cas de classement ultérieur dans la voirie et les réseaux publics, les travaux exigés au titre des équipements propres n'ouvrant pas droit à l'action en répétition prévue à l'article L. 332-6.

L'autorité qui approuve le plan de remembrement peut imposer les mêmes obligations aux associations foncières urbaines de remembrement autorisées ou constituées d'office.



## LA TAXE D'AMENAGEMENT

### ARTICLE L331-1

*En vue de financer les actions et opérations contribuant à la réalisation des objectifs définis à l'article L. 121-1, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale, les départements et la région d'Ile-de-France perçoivent une taxe d'aménagement.*

*La taxe d'aménagement constitue un élément du prix de revient de l'ensemble immobilier au sens de l'article 302 septies B du code général des impôts.*

### ARTICLE L331-2

*La part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est instituée :*

*1° De plein droit dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;*

*2° Par délibération du conseil municipal dans les autres communes ;*

*3° De plein droit dans les communautés urbaines, sauf renonciation expresse décidée par délibération dans les conditions prévues au huitième alinéa ;*

*4° Par délibération de l'organe délibérant dans les autres établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme en lieu et place des communes qu'ils regroupent et avec leur accord exprimé dans les conditions prévues par le II de l'article L. 5211-5 du code général des collectivités territoriales.*

*La taxe mentionnée aux 1° à 4° est instituée sur l'ensemble du territoire de la commune ou dans l'ensemble des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale.*

*Dans les cas mentionnés aux 3° et 4°, une délibération de l'organe délibérant prévoit les conditions de reversement de tout ou partie de la taxe perçue par l'établissement public de coopération intercommunale à ses communes membres compte tenu de la charge des équipements publics relevant de leurs compétences.*

*Les délibérations par lesquelles le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale institue la taxe, renonce à la percevoir ou la supprime sont valables pour une durée minimale de trois ans à compter de leur entrée en vigueur.*

*Le produit de la taxe est affecté en section d'investissement du budget des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale.*

### ARTICLE L331-5

*Les délibérations prises en application des articles L. 331-1 à L. 331-4 sont adoptées au plus tard le 30 novembre pour entrer en vigueur au 1er janvier de l'année suivante et sont transmises aux services de l'Etat chargés de l'urbanisme dans le département au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit la date à laquelle elles ont été adoptées.*

### ARTICLE L331-6

*Les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement des bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumises à un régime d'autorisation en vertu du présent code donnent lieu au paiement d'une taxe d'aménagement, sous réserve des dispositions des articles L. 331-7 à L. 331-9.*

*Les redevables de la taxe sont les personnes bénéficiaires des autorisations mentionnées au premier alinéa du présent article ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, les personnes responsables de la construction.*

*Le fait générateur de la taxe est, selon les cas, la date de délivrance de l'autorisation de construire ou d'aménager; celle de délivrance du permis modificatif, celle de la naissance d'une autorisation tacite de construire ou d'aménager, celle de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ou, en cas de construction sans autorisation ou en infraction aux obligations résultant de l'autorisation de construire ou d'aménager, celle du procès-verbal constatant la ou les infractions.*

#### ARTICLE L331-7

*Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe :*

*1° Les constructions et aménagements destinés à être affectés à un service public ou d'utilité publique; dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat ;*

*2° Les constructions de locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés aux articles 278 sexies et 298 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les constructions de mêmes locaux, dès lors qu'ils sont financés dans les conditions du II de l'article R. 331-1 du code de la construction et de l'habitation ou du b du 2 de l'article R. 372-9 du même code ;*

*3° Dans les exploitations et coopératives agricoles, les surfaces de plancher des serres de production, celles des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, celles des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, celles des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation et, dans les centres équestres de loisir, les surfaces des bâtiments affectées aux activités équestres ;*

*4° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres des opérations d'intérêt national prévues à l'article L. 121-9-1 lorsque le coût des équipements, dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs ;*

*5° Les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'Etat, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs. Cette liste peut être complétée par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale valable pour une durée minimale de trois ans ;*

*6° Les constructions et aménagements réalisés dans les périmètres délimités par une convention de projet urbain partenarial prévue par l'article L. 332-11-3, dans les limites de durée prévues par cette convention, en application de l'article L. 332-11-4 ;*

*7° Les aménagements prescrits par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, un plan de prévention des risques technologiques ou un plan de prévention des risques miniers sur des biens construits ou aménagés conformément aux dispositions du présent code avant l'approbation de ce plan et mis à la charge des propriétaires ou exploitants de ces biens ;*

*8° La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 111-3, sous réserve des dispositions du 4° de l'article L. 331-30, ainsi que la reconstruction sur d'autres terrains de la même commune ou des communes limitrophes des bâtiments de même nature que les locaux sinistrés dont le terrain d'implantation a été reconnu comme extrêmement dangereux et classé inconstructible, pourvu que le contribuable justifie que les indemnités versées en réparation des dommages occasionnés à l'immeuble ne comprennent pas le montant de la taxe d'aménagement normalement exigible sur les reconstructions ;*

*9° Les constructions dont la surface est inférieure ou égale à 5 mètres carrés.*

#### ARTICLE L331-8

*Sont exonérés des parts départementale et régionale les constructions et aménagements mentionnés aux 1° à 3° et 7° à 9° de l'article L. 331-7.*

#### ARTICLE L331-9

Par délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 331-14, les organes délibérants des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale, les conseils généraux et le conseil régional de la région d'Ile-de-France peuvent exonérer de la taxe d'aménagement, en tout ou partie, chacune des catégories de construction ou aménagement suivantes :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement mentionnés au 1° de l'article L. 331-12 qui ne bénéficient pas de l'exonération prévue au 2° de l'article L. 331-7 ;

2° Dans la limite de 50 % de leur surface, les surfaces des locaux à usage d'habitation principale qui ne bénéficient pas de l'abattement mentionné au 2° de l'article L. 331-12 et qui sont financés à l'aide du prêt ne portant pas intérêt prévu à l'article L. 31-10-1 du code de la construction et de l'habitation ;

3° Les locaux à usage industriel mentionnés au 3° de l'article L. 331-12 du présent code ;

4° Les commerces de détail d'une surface de vente inférieure à 400 mètres carrés ;

5° Les immeubles classés parmi les monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

#### ARTICLE L331-10

L'assiette de la taxe d'aménagement est constituée par :

1° La valeur, déterminée forfaitairement par mètre carré, de la surface de la construction ;

2° La valeur des aménagements et installations, déterminée forfaitairement dans les conditions prévues à l'article L. 331-13.

La surface de la construction mentionnée au 1° s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment, déduction faite des vides et des trémies.

#### ARTICLE L331-11

La valeur par mètre carré de la surface de la construction est fixée à 660 €. Dans les communes de la région d'Ile-de-France, cette valeur est fixée à 748 €.

Ces valeurs, fixées au 1er janvier 2011, sont révisées au 1er janvier de chaque année par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme en fonction du dernier indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. Elles sont arrondies à l'euro inférieur.

#### ARTICLE L331-12

Un abattement de 50 % est appliqué sur ces valeurs pour :

1° Les locaux d'habitation et d'hébergement ainsi que leurs annexes mentionnés aux articles 278 sexies et 296 ter du code général des impôts et, en Guyane et à Mayotte, les mêmes locaux mentionnés aux mêmes articles 278 sexies et 296 ter ;

2° Les cent premiers mètres carrés des locaux d'habitation et leurs annexes à usage d'habitation principale, cet abattement ne pouvant être cumulé avec l'abattement visé au 1° ;

3° Les locaux à usage industriel ou artisanal et leurs annexes, les entrepôts et hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale et les parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale.

#### ARTICLE L331-13

La valeur forfaitaire des installations et aménagements est fixée comme suit :

1° Pour les emplacements de tentes, caravanes et résidences mobiles de loisirs, 3 000 € par emplacement ;

2° Pour les emplacements des habitations légères de loisirs, 10 000 € par emplacement ;

3° Pour les piscines, 200 € par mètre carré ;

4° Pour les éoliennes d'une hauteur supérieure à 12 mètres, 3 000 € par éolienne ;

5° Pour les panneaux photovoltaïques au sol, 10 € par mètre carré ;

6° Pour les aires de stationnement non comprises dans la surface visée à l'article L. 331-10, 2 000 € par emplacement, cette valeur pouvant être augmentée jusqu'à 5 000 € par délibération de l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols. La valeur forfaitaire ainsi déterminée sert également d'assiette départementale et à la part versée à la région d'Île-de-France.

#### ARTICLE L331-14

Par délibération adoptée avant le 30 novembre, les communes ou établissements publics de coopération intercommunale bénéficiaires de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement fixent les taux applicables à compter du 1er janvier de l'année suivante.

Les communes ou établissements publics de coopération intercommunale peuvent fixer des taux différents dans une fourchette comprise entre 1 % et 5 %, selon les aménagements à réaliser, par secteurs de leur territoire définis par un document graphique figurant, à titre d'information, dans une annexe au plan local d'urbanisme ou au plan d'occupation des sols. A défaut de plan local d'urbanisme ou de plan d'occupation des sols, la délibération déterminant les taux et les secteurs ainsi que le plan font l'objet d'un affichage en mairie, conformément aux dispositions des articles L. 2121-24 et L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

La délibération est valable pour une période d'un an. Elle est reconduite de plein droit pour l'année suivante si une nouvelle délibération n'a pas été adoptée dans le délai prévu au premier alinéa.

En l'absence de toute délibération fixant le taux de la taxe, ce dernier est fixé à 1 % dans les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale où la taxe est instituée de plein droit.

#### ARTICLE L331-15

Le taux de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement peut être augmenté jusqu'à 20 % dans certains secteurs par une délibération motivée, si la réalisation de travaux substantiels de voirie ou de réseaux ou la création d'équipements publics généraux est rendue nécessaire en raison de l'importance des constructions nouvelles édifiées dans ces secteurs.

Il ne peut être mis à la charge des aménageurs ou constructeurs que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans ces secteurs ou, lorsque la capacité des équipements excède ces besoins, la fraction du coût proportionnelle à ceux-ci.

En cas de vote d'un taux supérieur à 5 % dans un ou plusieurs secteurs, les contributions mentionnées au b du 1°, aux a, b et d du 2° et au 3° de l'article L. 332-6-1 ne sont plus applicables dans ce ou ces secteurs.

#### ARTICLE R331-7 Décret n°2012-88 du 25 janvier 2012 - art. 1

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu inférieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

*Article R. 112-2. Décret n° 2011-2054 du 29 décembre 2011*

*La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

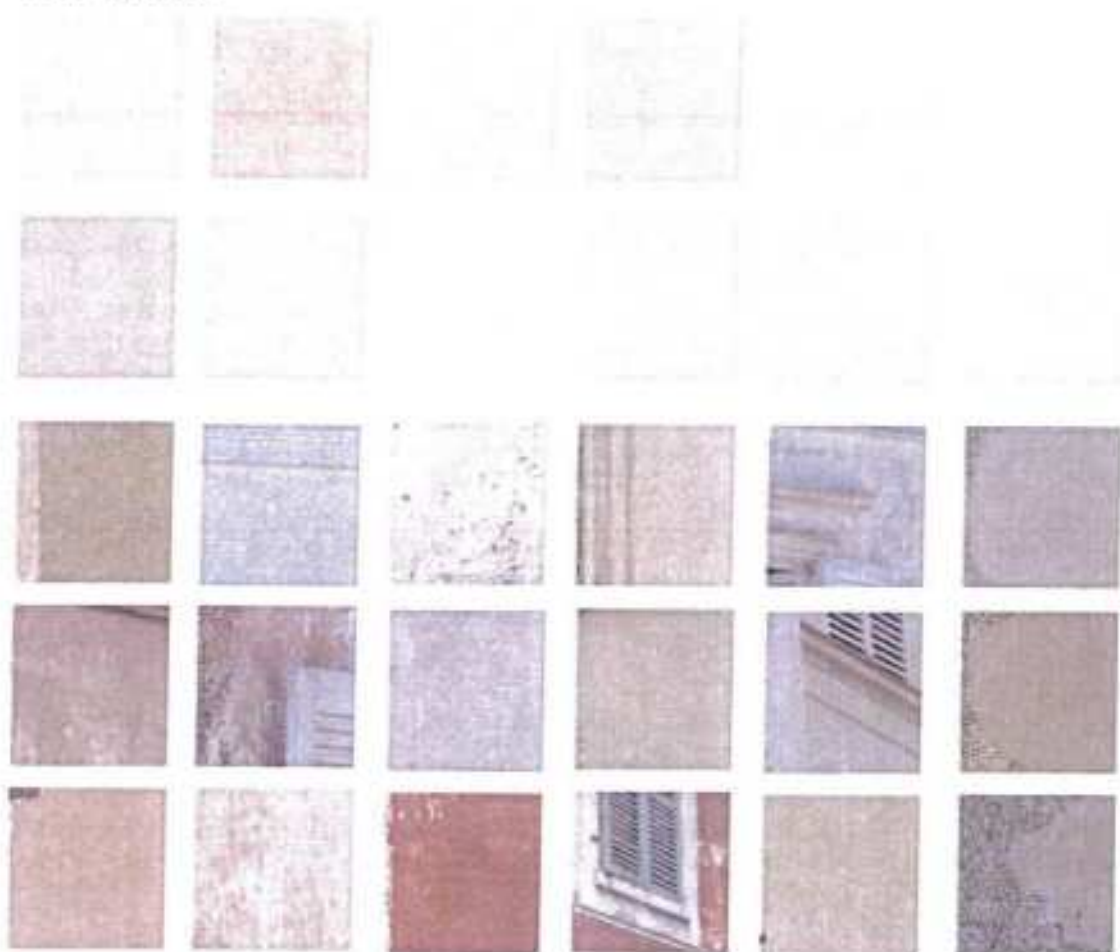
- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;*
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;*
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;*
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »*

# la façade

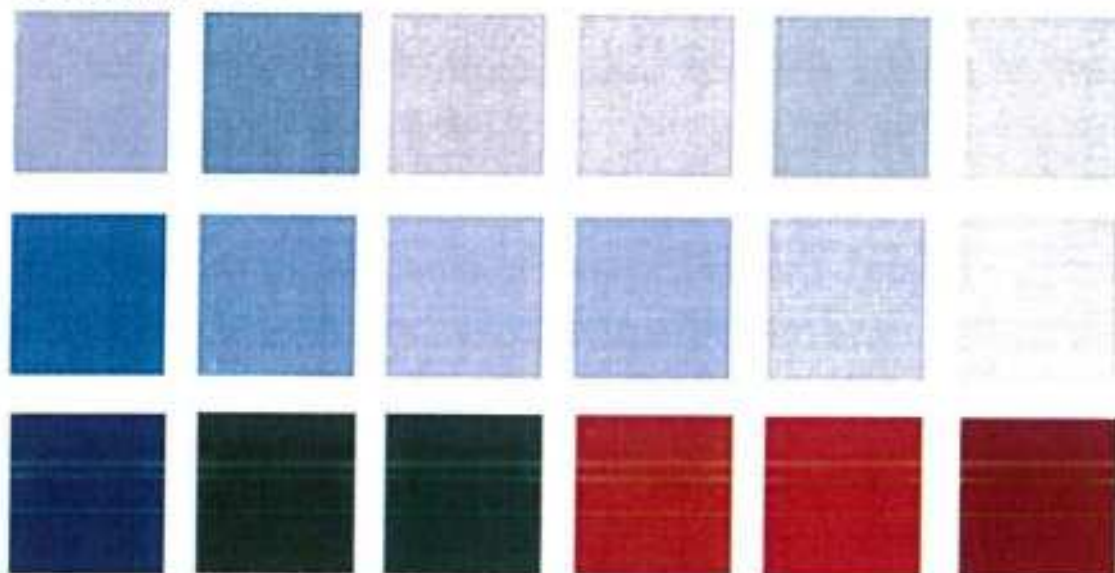
## palette de nuances

*Les quelques références proposées ici permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.*

### *Les enduits*



### *Les menuiseries*



# la façade

## palette de nuances

Les quelques références permettent de repérer les nuances et les teintes propres aux couleurs des enduits, portes, fenêtres et volets qui composent les façades de Seine et Marne, celles des maisons traditionnelles anciennes comme celles des maisons contemporaines.

### Les enduits



### Les menuiseries

